

UNITED STATES DISTRICT COURT
 for the
WESTERN DISTRICT OF WASHINGTON

United States of America)	
v.)	
)	Case No. 2:22-cr-00185-RSL
Ivan Turogin)	
)	

AGREEMENT TO FORFEIT PROPERTY TO OBTAIN A DEFENDANT'S RELEASE

To obtain the defendant's release, we jointly and severally agree to forfeit the following property to the United States of America if this defendant fails to appear as required for any court proceeding or for the service of any sentence imposed as may be noticed or ordered by any court considering this matter, or fails to comply with any conditions of release set by the court (*describe property and any claim, lien, mortgage, or other encumbrance on it*):

**Residential apartment located at Roosi 6-1, Jõhvi,
 Estonia**

**The value has been appraised at €31,000.00 and the
 apartment is not covered by any mortgage**

Ownership. We declare under penalty of perjury that we are this property's sole owners and that it is not subject to any claim, lien, mortgage, or other encumbrance except as disclosed above. We promise not to sell, mortgage, or otherwise encumber the property, or do anything to reduce its value while this agreement is in effect. We deposit with the court the following ownership documents, including any encumbrance documents (*list all documents and submit as attachments*):

Ownership is demonstrated by the Land Registry extract

Surety Information. We understand that the court and the United States of America will rely on the surety information in approving this agreement.

Conditions of Release. We state that we have either read all court-ordered conditions of release imposed on the defendant or had them explained to us.

Continuing Agreement. Unless the court orders otherwise, this agreement remains in effect during any appeal or other review until the defendant has satisfied all court notices, orders, and conditions.

Exoneration of Sureties. This agreement is satisfied and ends if the defendant is exonerated on all charges or, if convicted, the defendant reports to serve any sentence imposed.

Forfeiture. If the defendant fails to obey all conditions of release, court notices, and orders to appear, the court will immediately order the property forfeited and on motion of the United States of America may order a judgment of forfeiture against the signing parties and their representatives, jointly and severally, including interest and costs.

AO 100 (Rev. 01/09) Agreement to Forfeit Property to Obtain a Defendant's Release

I swear under penalty of perjury that the above information is true and agree to the conditions of this agreement.

Date: 06-12-2024

Defendant (if a property owner)

City and state: TOHVI, ESTONIA

EALINA TURÓGINA

Property owner's printed name

T. Kruupi -

Property owner's signature

JÜRI TURÓGIN

Property owner's printed name



Property owner's signature

Property owner's printed name

Property owner's signature

CLERK OF COURT

July 26, 2024

Date: _____

Martín Valencia

Signature of Clerk or Deputy Clerk

Agreement accepted.

UNITED STATES OF AMERICA

JEHIEL I. BAER, Assistant United States Attorney

Date: July 26, 2024

Julie I. Baer

Assistant United States Attorney's signature

Agreement approved.

Date: July 26, 2024

Mrs Casnik

Judge's signature

Usaldus mis kestab!



Ekspertihinnang nr 074-24-NA

Vara: Korteriomand, registriosa nr 3187508 (eluruum, 3-toaline korter)

Aadress: Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6-1

Väärtuse kuupäev: 03.06.2024

Hindamisaruande kuupäev: 05.06.2024

Turuväärtus: 31 000 € (kolmkümmend üks tuhat eurot)

Koostaja: */allkirjastatud digitaalselt/*
Vadim Frik
Kutseline nooremhindaja, tase 5,
kutsetunnistus nr 207203
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kinnitaja: */allkirjastatud digitaalselt/*
Lea Kull
Kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistus nr 163047
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus.....	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.1. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsioon) ja tegeliku olukorra vahel	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	6
3.1. Asukoht	6
3.2. Omandisuhted	7
3.3. Maakasutus	8
3.4. Hoone kirjeldus	9
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid	10
3.6. Korteri üldandmed	10
3.7. Korteri viimistlus ja seisukord	11
3.8. Korteri tehnosüsteemid	11
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtsusele	11
4. Turuülevaade	12
4.1. Majandusülevaade	12
4.2. Jõhvi linna korterituru ülevaade	13
4.2.1. Müügitehingud	16
4.2.2. Turustatavuse analüüs	17
4.2.3. Pakkumine	18
4.3. Parim kasutus	18
5. Hindamine.....	18
5.1. Hindamise metodiline alus ja põhimõtted	18
5.2. Turuväärtuse hinnang	19
6. Hindamistulemus	21
Lisa 1. Fotod	22
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	27
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	28
Lisa 4. Korterelamu eksplikatsiooni väljavõte	30
Lisa 5. Korterelamu rekonstrueerimisprojekt, väljavõte	31
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	35

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand, registriosa nr 3187508 (eluruum, 3-toaline korter)
Aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6-1
Omanik	Galina Turõgina (isikukood 45203102253)
Katastritunnus	25301:007:0160
Omandivorm	Korteriomand
Korteriomandi üldpind	61,70 m ² (kinnistusregistri andmed)
Korteri eluruumi pind	61,70 m ² (ehitisregistri andmed)
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	korteri üldine seisukord on hea
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Seos	kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	03.06.2024
Väärtuse kuupäev	03.06.2024
Hindamisaruande kuupäev	05.06.2024
Tellija	Advokaadibüroo Levin OÜ, esindaja Pavel Ivanov
Tellimusleping	kirjalik tellimus e-maili teel, 31.05.2024
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtsuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud. Likviidsuse hindame keskpäraseks.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärate, ±5%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
<ul style="list-style-type: none"> Hindaja on tuvastanud, et EHR-is korterelamu välisviimistluse kohta andmed puudulikud. Korterelamu fassaadid on soojustatud ja viimistletud krohviga, otsaseinad metalliga. Olemas sellekohane rekonstruktsiooniprojekt ja ehitusteatris. Kasutusteatrisega korriigeeritakse andmed ehitisregistris. Andmete puudulikus ei mõjuta hindamistulemust. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovitab korteriühistul pöörduda kohaliku omavalitsuse poole, et korriigeerida EHR-i andmed. Hindaja on tuvastanud ülevaatuse käigus, et köögi ja lodžia ühendamisega korteri köetav pind on suurem ca 4 m². Hindaja on seisukohal, et magamistoa nr.1 liitmine lodžaga eeldab projekti, ehitus- ja kasutusteatrist (korteri eluruumi pinna suurendamine). Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovitab pöörduda kohalik omavalitsuse poole, et korriigeerida andmed EHR-is. <p>Muus osas hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.</p>	
HINDAMISTULEMUS	
<p>Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6-1 asuva korteriomandi registriosa nr 3187508 turuväärtus väärtsuse kuupäeval on 31 000 € (kolmkümmend üks tuhat eurot)</p>	

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Vadim Frik

Kutseline nooremhindaja, tase 5,
kutsetunnistus nr. 207203
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Hindamisaruande kinnitaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Lea Kull

Kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistus nr 163047
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6-1
Registriosnr	3187508
Vara koodseis	617/8816 mõttelist osa kinnisajast ja eriomandi ese eluruum nr 1, mille üldpind on 61,70 m ² ja mille tähistus plaanil on 1.
Vara liik	korteriomand (eluruum, 3-tooline korter)
Hindamise eesmärk	laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle teingut sooritada soovivalt müüjalt teingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas teingus pärast köigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatuse kuupäev (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on töesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on töesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnatalval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel ei arvestata korteriühistu pandiõigusega.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnatalval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita

hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud tehnosüsteemide ehitus-tehnilisi uuringuid.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistes allikatest:

Allikas	Kuupäev
omaniku poolt esitatud suuline info ülevaatuse ajal	03.06.2024
Kohapealne ülevaatus	03.06.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	03.06.2024
Päring Regio.ee/ https://kaart.regio.ee	03.06.2024
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	03.06.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	03.06.2024
Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024	03.06.2024
Statistikaameti andmed, https://www.stat.ee	03.06.2024
Avalike kinnisvaraportaalide andmed, https://kinnisvara24.ee , https://www.kv.ee , https://city24.ee	03.06.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	03.06.2024
Jõhvi valla üldplaneering, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu määrusega nr 127, 18.07.2013.a; https://www.johvi.ee/uldplaneering	03.06.2024
Dokumendid: omaniku poolt esitatud karterelamu eksplikatsiooni lehed (Hooneregister 28.06.2000.a.)	
Karterelamu rekonstruktsiooni projekt, Töö nr: RPOP 1117 / ROOSI TN 6, koostaja OÜ RevPro Est (13 Detsember 2017.a.)	

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.1. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsioon) ja tegeliku olukorra vahel

HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
• Hindaja on tuvastanud, et EHR-is karterelamu välisviimistluse kohta andmed puudulikud. Karterelamu fassaadid on soojustatud ja viimistletud krohviga, otsaseinad metalliga. Olemas sellekohane rekonstruktsiooniprojekt ja ehitusteatris. Kasutusteatrisega korriigeeritakse andmed ehitisregistris. Andmete puudulikus ei mõjuta hindamistulemust. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovitab karteriühistul pöörduda kohaliku omavalitsuse poole, et korriigeerida EHR-i andmed.	
• Hindaja on tuvastanud ülevaatuse käigus, et köögi ja lõdža ühendamisega karteri köetav pind on suurem ca 4 m ² . Hindaja on seisukohal, et magamistoa nr.1 liitmine lõdžaga eeldab projekti, ehitus- ja kasutusteatrist (karteri eluruumi pinna suurendamine). Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovitab pöörduda kohalik omavalitsuse poole, et korriigeerida andmed EHR-is	

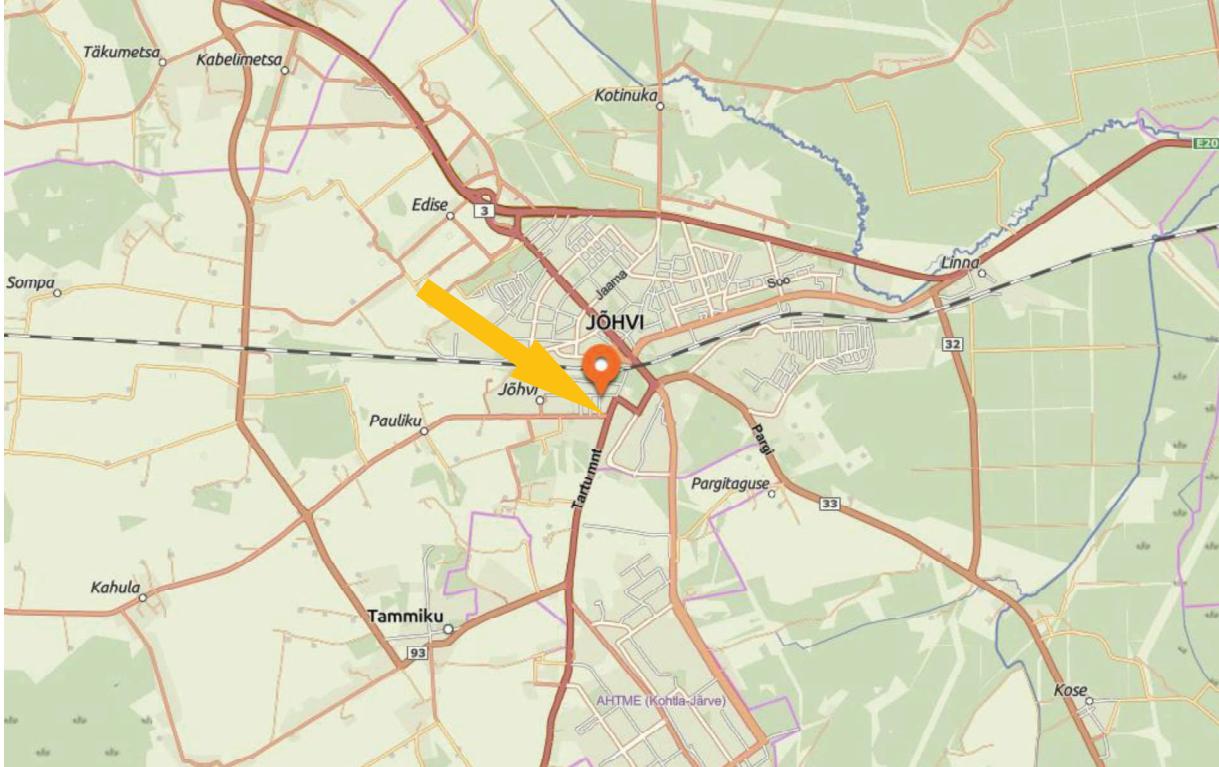
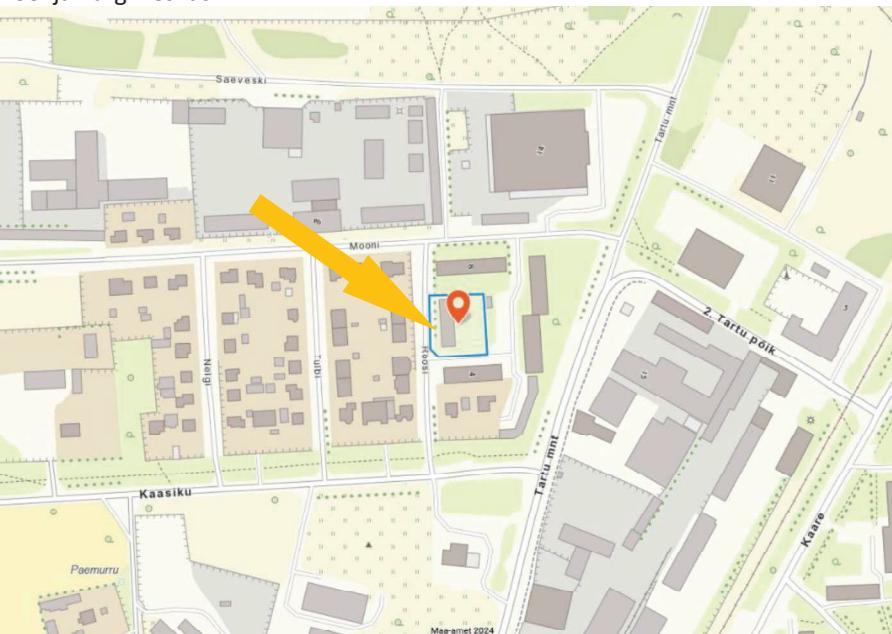
Muus osas hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.

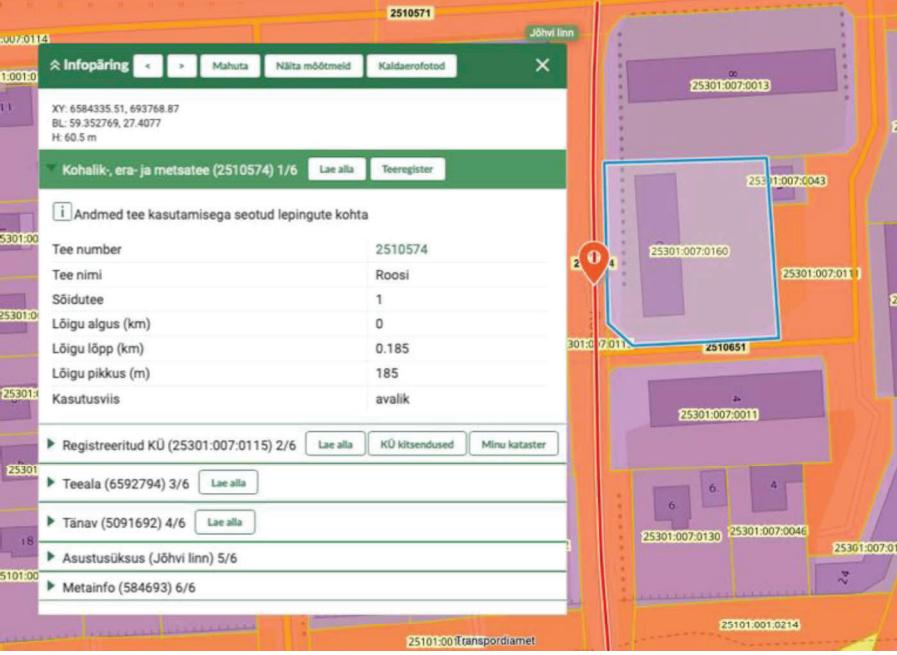
2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	03.06.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	kutseline hindaja Vadim Frik
Ülevaatuse juures viibinud isik	omanik Galina Turõgina
Ülevaatuse ulatus	ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna (eluruumi; karterelamu trepikoda, keldriruumi; karterelamu välis- ja sisemistlust, karterelamu territooriumi, parkla)
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteeritud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Vara asub Jõhvi vallas, Jõhvi linnas, üksikelamute, korterelamute, ärihoonete ja hoonestamata kinnistute piirkonnas. Roosi, Mooni, Kaasiku tänavate ja Tartu maantee vahelises alas.
	
Allikas: kaart.regio.ee	
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Kinnistu piirneb naaber korterelamute elamumaa ja transpordimaa kinnistutega. Hinnatava vara asub korter- ja üksikelamute linnaosas, mis on sarnase eelistusega võrreldes teiste Jõhvi linnaosadega. Lähedal on populaarsed ja eelistatud lasteaiad, kool ja Pargi keskus.
	
Allikas: geoportaal.maaamet.ee	

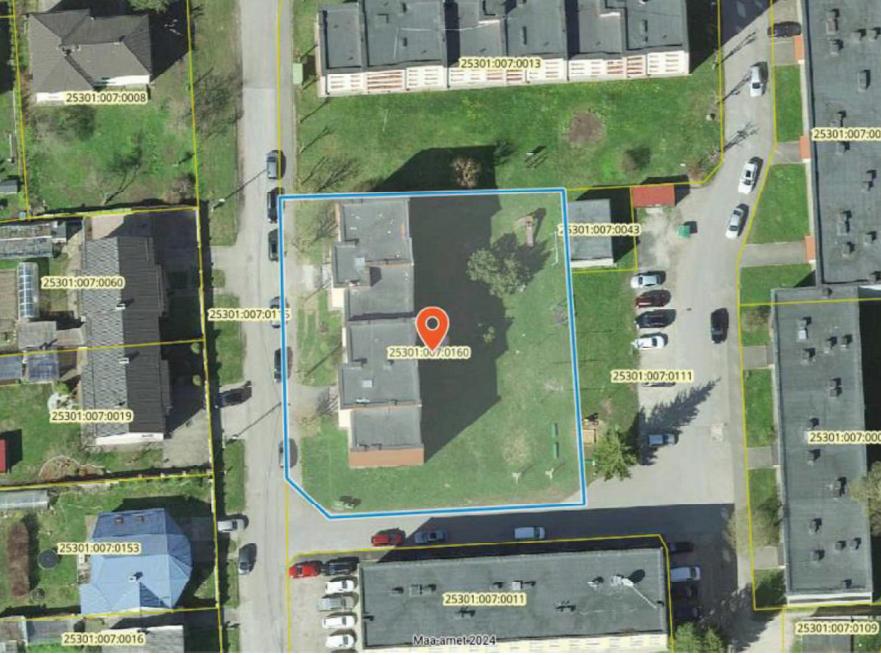
Piirkonna hoonestus	Ümbruskonna hoonestuse moodustavad 1960-90-ndatel aastatel ehitatud 5-korraselised ja mõned samal ajastul ehitatud 2-korraselised üksikelamud. Piirkonnas asuvad 2000.aastatel ehitatud 1- ja 2 korraselised ärihooned.			
Infrastruktuur	Lasteaed	Kool	Kauplus	Ühistransport
	Ca 700 m	Ca 700 m	Ca 100 m	Ca 200 m
Haljustus ja heakord	Piirkonnas valdavalt madalhaljustus, lehtpuud. Ümbruskond on heakorrastatud.			
Veekogud	Narva laht ja avalik jõerand on ca 11 km kaugusel.			
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetuses ümbruses on keskmisel tasemel, teede liiklusaktiivsus on keskmise (söidukite liiklus on keskmiselt madal, tööstuse piirkond asub eemal).			
Konkureerivad turupiirkonnad	Otseselt Jõhvi linna Roosi ja Mooni tänavatelt paiknevatega sarnaste korterelamutega. Kaudselt terve Jõhvi linn.			
Juurdepääs	<p>Jalgsi ja autoga ligipääs on asfalteeritud avalikult kasutataval Roosi tänavalt. Juurdepääsu tee on avalikult kasutav kohalik tee (munitsipaalomand), mida hooldab Jõhvi valla omavalitsus.</p> <p>Maa-ameti Teeregistri kaardirakenduse järgi teelöikude kasutusviisid: tee number 2510574 – avalik (lõigu pikkus 185 m). Samuti puuduvad juurdepääsuks takistused.</p>			
Teede skeemid	<p>EO eraomand RO riigimand MO munitsipaalomand SO segaomand</p>  <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee (transpordiameti kaart)</p>			
Kergliiklused ja avalikud puhkealad	Kergliiklused ja avalikud puhkealad on olemas ja heas seisukorras.			
Parkimine	Kinnistul puudub parkimis võimalus, parkimine toimub Roosi tänaval			
Vastuolud andmetes	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel			

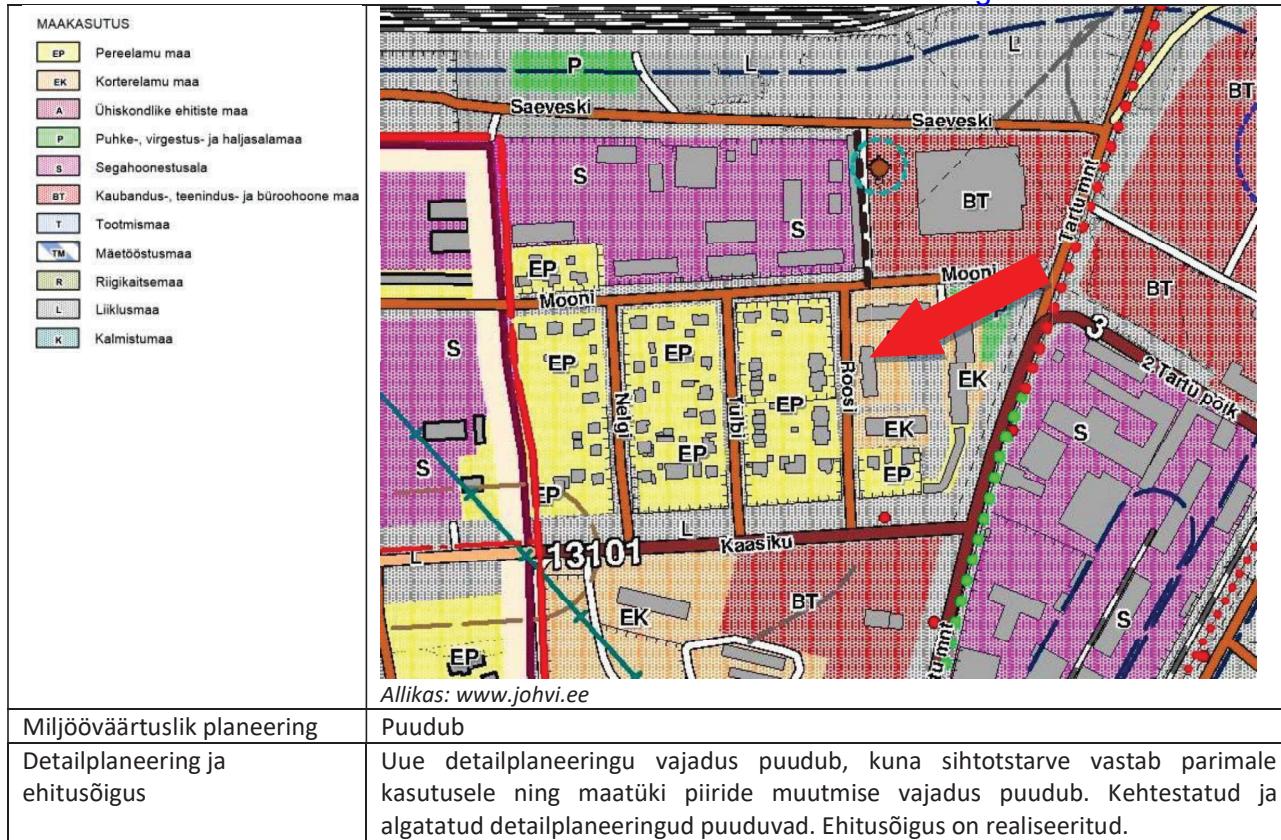
3.2. Omandisuhed

Registriosa number	3187508
Omandivorm	Korteriomand
Korteriomandite koosseis	617/8816 mõttelist osa kinnisajast ja eriomandi ese eluruum nr 1, mille üldpind on 61,70 m ² ja mille tähistus plaanil on 1.
Omanik	Galina Turõgina (isikukood 45203102253)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	Registriosa I jaos kanded puuduvad. Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	Kehtivad kanded puuduvad. Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.

Vara hüpoteegi kanded registriosa IV jaos	Registriosa IV jaos kanded puuduvad. Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.
Korteriühistu pandiõigus	Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. <i>Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega.</i>
Üürilepingud	puuduvad
Muud olulised väärustused mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnatalval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	25301:007:0160										
Ortofoto	<p>Hinnatava vara Roosi tn 6 katastriüksus on piiritletud jämedamate kollaste joontega.</p> 										
Sihtotstarve	Elamumaa 100%										
Pindala	2041,0 m ²										
Kuju, reljeef	Korrapärase kujuga. Reljeef valdavalt tasane.										
Parkimine	Kinnistul puudub parkimis võimalus, parkimine toimub Roosi tänaval										
Hooned ja rajatised	<p>Ehitisregistri andmetel asub katastriüksusel 25301:007:0160 järgmised ehitised:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ehitisregistri kood</th> <th>Ehitis</th> <th>Ehitise nimetus</th> <th>Korruste arv</th> <th>Ehitusalune pind (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>102006608</td> <td>Hoone</td> <td>elamu 14krt</td> <td>4</td> <td>384,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Allikas: www.ehr.ee</p>	Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitusalune pind (m ²)	102006608	Hoone	elamu 14krt	4	384,0
Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitusalune pind (m ²)							
102006608	Hoone	elamu 14krt	4	384,0							
Haljastus	Madal- ja kõrghaljastus (üksikud puud)										
Piirded	Puuduvad										
Üldplaneering	Jõhvi valla üldplaneering, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu määrusega nr 127, 18.07.2013.a. Üldplaneeringu maakasutusplaani alusel on tegemist korterelamu maaga. Väljavõte maakasutusplaanilt:										



Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Detailplaneering ja ehitusõigus	Uue detailplaneeringu vajadus puudub, kuna sihtotstarve vastab parimale kasutusele ning maatüki piiride muutmise vajadus puudub. Kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud puuduvad. Ehitusõigus on realiseeritud.

3.4. Hoone kirjeldus

Ehitusaasta	1984 (ehitisregistri andmed)		
Ehitisregistri kood	102006608		
Korruselisus	4		
Ehitisealune pind	384,0 m ² (ehitisregistri andmed)		
Suletud netopind (SNP)	1193,1 m ² (ehitisregistri andmed)		
Korteriühistu	Olemas, Jõhvi vald. Jõhvi linn, Roosi tn 6 korteriühistu, registrikood 80076862		
Haldaja	Korteriühistu		
Lift	Puudub		
Korterite arv	Eluruume 14; mitteeluruume 0; üldkasutatavat pinda 1; tehnopinda 0		
Dokumentatsioon ¹ (allikas: www.ehr.ee)			
Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi	Staatus
2311525/09361	03.05.2023	Andmete esitamise teatis (korter 13 ümberehitus)	Registrisse kantud
1812994/00048	18.01.2018	Haldusakt (hoone rekonstruktsioon)	Registrisse kantud
1811201/00286	08.01.2018	Ehitusteatis (hoone rekonstruktsioon-fassaadi ja katuse rekonstruktsioon koos soojustamisega, välimiste avatäidete asendamine)	Registrisse kantud
253/2111(E1)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis	Registrisse kantud
Energiamärgis	Määramata, hindaja soovitab korteriühistule taotleda energiamärgis		

¹ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutusteatise või kasutusloata (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise oststarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundament	madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kandekonstruktsioon	tellis
Välisseinad	tellis, väikeplokk (ehitisregistri andmed)
Vahelaed	monteritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Katus/katusekate	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal (ehitisregistri andmed)
Välisviimistlus	keraamiline tellis (ehitisregistri andmed); plekk, krohv (visuaalne vaatlus)
Trepikodade uksed-aknad	metalluksed fonolukuga, PVC -pakettuksed trepikodade röödudel heas seisukorras (visuaalne vaatlus)
Trepikoja seisukord	korterelamu trepikodade seisukord on hea
Korterelamu põhikonstruktsioonide seisukord	Hoone põhikonstruktsioonid ja välisviimistlus, arvestades hoone vanust, on heas seisukorras. Omaniku poolt esitatud andmete järgi 2020. aastal soojustati ja krohviti korterelamu väliseinad. 2000.aastatel remonditi katus, uuendati siseviimistlus, vahetati trepikodade välisuksed ja trepikodade uksed, vahetati osaliselt kommunikatsioonid. Väärtuse kuupäeva seisuga remondi vajadus puudub.
Välisviimistluse seisukord	Hoone välisviimistluse seisukord on üldiselt hea arvestades korterelamu vanust
Vastuolud andmetes	Hindaja on tuvastanud, et EHR-is korterelamu välisviimistluse kohta andmed puudulikud. Korterelamu fassaadid on soojustatud ja viimistletud krohviga, otsaseinad metalliga. Olemas sellekohane rekonstruktsiooniprojekt ja ehitusteatris. Kasutusteatrisega korrigeeritakse andmed ehitisregistris. Andmete puudulikus ei mõjuta hindamistulemust. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovitab korteriühistul pöörduda kohaliku omavalitsuse poole, et korrigeerida EHR-i andmed.

3.6. Korteri üldandmed

Vara liik	Korteriomand (eluruum, 3-toaline koter)				
	Kinnistusregistri andmed	Ehitisregistri andmed			
	Üldpind 61,70 m ²	Eluruumi pind 61,7 m ²			
Pindala vastavus ja aluseks võetavad andmed	<p>Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed ühtivad, kuid tegelikkuses on koter suurem. Ehitisregistri andmetel on eluruumi pind 61,7 m². Seoses koteri magamistoa nr.1 ja lodža ühendamisega on eluruumi pind tegelikkuses ca 4 m² suurem ehk ca 65,7 m². Ehitustööd pole seadustatud ja hindamisel arvestame EHR-i seadustatud pinnaga.</p> <p>Hindamisel võtame aluseks registrites olevad andmed ehk koteri eluruumi pind 61,7 m².</p>				
Korras	1				
Ruumilahendus/ planeering	<p>Esik-koridor, millest pääseb elutuppa, kööki, magamistubadesse (üks lodžaga), wc- ja vannituppa. Koteri eluruum, köök ja magamistuba nr.2 on eraldi kuid magamistuba nr.1 on ühendatud lodžaga ja sanitaarruumid on koos. Planeering kahes suunas.</p> <p>Ülevaatuse ajal hindaja on tuvastanud, et koteri planeeringut on muudetud: magamistuba nr.1 on suurendatud lodža arvelt, (eemaldatud akna ja ukseplokk ning lammutatud tellistest sein). Samuti ühendati wc ja vannituba (lammutati tellistest mittekandev sein).</p> <p>Omaniku info kohaselt planeerigu muudatuste tegemisel kandvaid konstruktsioone muudetud ei ole. Hindajal olemasoleva informatsiooni järgi 2020.aastal soojustati ja krohviti korterelamu väliseinad, on olemas hoone rekonstruktsiooniprojekt (13.detsember 2017) millega on ettenähtud koterite lodžade klaasimine ja välispirete soojustamine koos viimistlemisega.</p> <p>Omaniku info kohaselt planeerigu muudatuste tegemisel kandvaid konstruktsioone muudetud ei ole. Hindajale pole esitatud seotud koteri planeeringu muutmisega,</p>				

	dokumentatsiooni. Omaniku poolt hindajale oli esitatud korterelamu eksplikatsiooni lehed. <i>Planeeringut on muudetud, hindaja on seisukohal, et magamistoa liitmine lodžaga eeldab projekti, ehitus- ja kasutusteatist (korteri eluruumi pinna suurendamine).</i>
Korterelamu eksplikatsiooni väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 4.	
Tubade arv	3 (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus)
Rõdu/lodža	on olemas
Panipaik	on olemas keldriboks, kasutamine väljakujunenud kasutuskorra alusel
Parkimiskohad	Kinnistul puudub parkimis võimalus, korterelamu elanikud parkivad oma sõidukid Roosi tänaval.
Vastuolud andmetes	Hindaja on tuvastanud ülevaatuse käigus, et köögi ja lodža ühendamisega korteri pind on suurem ca 4 m ² . Hindaja on seisukohal, et magamistoa nr.1 liitmine lodžaga eeldab projekti, ehitus- ja kasutusteatist (korteri eluruumi pinna suurendamine). Hindamisel arvestame tegelik olukorraga. Hindaja soovitab pöörduda kohalik omavalitsuse poole, et korrigeerida andmed EHR-is.

3.7. Korteri viimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	laminaat, puitparkett
Seinakatted	tapeet
Lagi	värvkate, c, laeplaadid
Materjalide seisukord	hea
Aknad	PVC-pakettaknad (väga hea seisukord)
Uksed	välisuksed metallist (hea seisukord); siseuksed puidust (hea seisukord)
Sanitaarruumide viimistlus	
Põrandakatted	põrandaplaadid
Seinakatted	seinaplaadid
Lagi	laepaneelid
Sanitaartehnika	olemas, kaasaegne san.tehnika
Materjalide seisukord	hea
Kohtkindel sisseseade	kohtkindel köögimööbel
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	korteri üldine seisukord on hea, omaniku poolt esitatud informatsiooni järgi 2000.aastatel uuendati viimistlus, vahetati kommunikatsioonid.
Remondi vajadus	puudub

3.8. Korteri tehnosüsteemid

Veevarustus	võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	võrk (ehitisregistri andmed)
Elektrivarustus	võrk (ehitisregistri andmed)
Gaasivarustus	puudub (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus)
Küttesüsteem	kaugküte (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus)
Signaalisatsioon	puudub
Ventilatsioon	loomulik ventilatsioon, kubu köögis, sundventilatsioon sanitaarruumis (visuaalne vaatlus)
Tehnosüsteemide seisukord	omaniku sõnade järgi tehnosüsteemid on töökorras
Vastuolud andmetes	hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel

3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtsusele

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

Hinnang kinnistu kestlikkuse värtusele

Kestlikkuse värtus	Hindaja hinnangul on hinnatalval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõttel ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse värtus positiivne (korterelamu asub eelistatud piirkonnas, läheduses asuvad olulised infrastruktuuri objektid, müra- ja saastatuse tase vara vahetuses ümbruses on keskmisel tasemel, korterelamu üldine seisukord on hea/ fassaadid ja katus on rekonstrueeritud; korter on heas seisukorras, on olemas lodža). Korter asub vähe eelistatud esimesel 1. korrusel.
--------------------	--

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel²

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatöus on aeglustunud ning inimeste ostujöud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunule veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järgestikust aastat, mis on varasemate langustega vörreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure töenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasemalt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähinemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatöus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujöud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujöu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujöudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujöudu ka välisturgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud eksportivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksportiturgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet eksportdis nõrga väliskeskonna kiuste, on siiski töenäolisem, et uus kasvutsükkil areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Eksportivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam röhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure lõogi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga vörreldes kõrgem. See nügib tootmist Eestis suurema töhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutumine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivel lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säastnud ka töötundide vähinemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmendanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisانud majandusse täiendavalt raha, milles osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskutes eksportituru, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu –

² Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leeenda. Järjest enam töuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmise brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2 Jõhvi linna korterituru ülevaade

Ida-Viru maakonna korterid

Ida-Viru maakonnas teostati 2020. aastal kokku 2152 korteriomandi müügitehingut, mis on 11% vähem kui aasta varem, mil tehti 2405 tehingut. Tehingute arvu vähenemine on põhjustatud 2020. veebruarist alanud COVID-19 elanike isolatsiooniga, mille tulemusena vähendas märtsi kuni mai kuuni keskmise kuu turu aktiivsus kuni 40-50%. Juunis turu aktiivsus hakkas tagasi kasvama ning saavutas ca 80% tavalisest kuu tehingute summast. Keskmise hind on 2020. aastal isegi kasvanud 6% võrreldes 2019. aastaga, olles 2020. aasta I poolel 264 €/m². 2021. a I poolaastal teostati maakonnas 1263 tehingut, mille järgi võib pidada, et turu aktiivsus jäi samaks võrreldes 2019. aastaga, keskmise hind maakonnas aga kasvas võrreldes 2019. aastaga ca 17% ja võrreldes 2020. aastaga ca 10% võrra, ja mediaanhind kasvas võrreldes 2019. aastaga ca 23% ja võrreldes 2020. aastaga ca 18% võrra.

2021. aasta I kvartalis teostati 628 korteriomandi müügitehingut keskmise hinnaga 297,20 €/m². II kvartalis tehingute arv kasvas (635 tehingut), keskmise hinna muutus minimaalne (285,61 €/m²). III ja IV kvartalis teostati kokku 1653 müügitehingut, ehk keskmise hind maakonnas kasvas võrreldes 2021. aasta algusega ca 24%. Suuremas osas kasv on seotud COVID-19 piirangute vähenemisega ja II samba reformiga. 2022. aasta I poolaasta jooksul toimus kokku 1517 müügitehingut, ehk võrreldes 2021. aasta lõpuga tehingute arv vähenes ca 8%. Võrreldes 2021. aasta lõpuga kasvas keskmise hind ca 13%. Tehingute arv ja keskmise hinna muutused on suuremas osas seotud pensioni II samba reformiga ja kasvanud kohalikute elanike huvi investeerida pensionirahad kinnisvarasse.

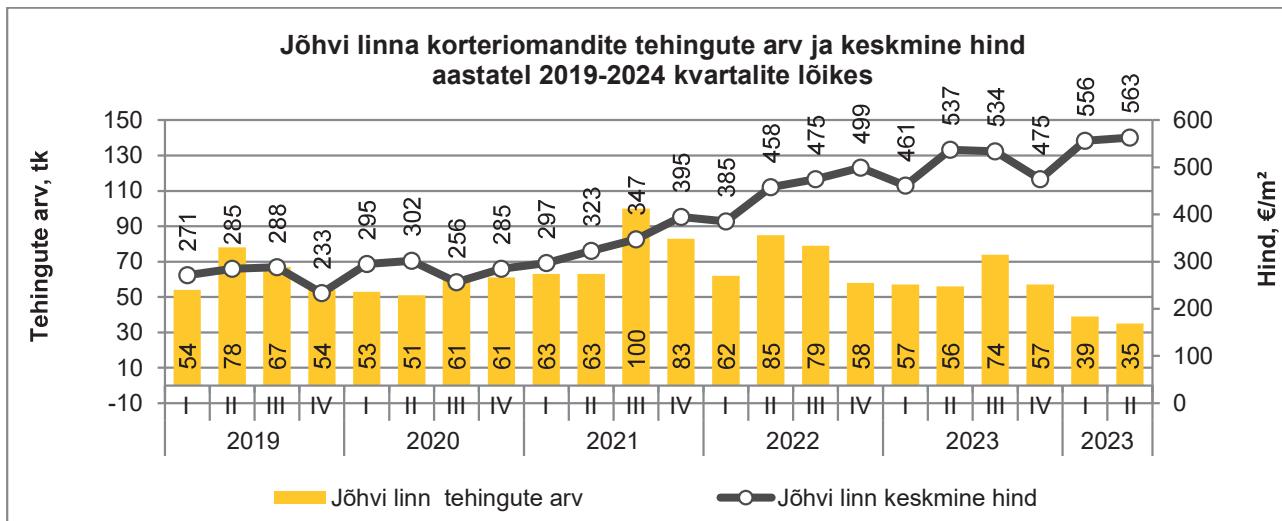
2022.aastal teostati 2936 tehingut keskmise hinnaga 352 €/m², tehingute kasv võrreldes 2021.aastaga (2 916 tk) on minimaalne kuid keskmise hind kasvas ca 14%. 2023.aastal tehingute arv langes ca 10% kuid keskmise hind kasvas 7€.

Viimastel aastatel on väga palju inimesi kolinud Ida-Virumaalt ära suurematesse linnadesse tööle, mille tulemusel on nõudlus sealsete korterite järele vähenenud. Kuna pakkumises on tunduvalt rohkem kortereid, kui on nõudlust nende järele, siis palju kortereid jäetakse lihtsalt tühjalt seisma, maksmata korteriga seotud kommunaal. Selline käitumine teeb teiste elanike elu keerulisemaks. On olnud juhuseid, kus pikalt maksmata küttearve pärast on tervel korterelamul kütte välja lülitatud.

Maakonna kalleimad korteri tehingud toimuvad Narva-Jõesuu linnas, mis on nii Eesti elanike kui Venemaalt ja Euroopa riikidest tulnud külaliste armastatud suvepuhkuse veetmise paik. Narva-Jõesuu müüdi 2022. aastal 54 korteromandit keskmise hinnaga 848 €/m², 2023. aastal müüdi Narva-Jõesuu 77 korteromandit keskmise hinnaga 882 €/m². Narva linnas müüdavad korterid on pinnaühiku hinna suhtes teisel kohal.

Jõhvi linna korterid

Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel teostati 2018.aastal Jõhvi linnas 213 korteriomandi tehingut keskmise hinnaga 251 €/m^2 . 2019.a toimus suur tehingute arvu ja keskmise hinna tõus, ehk teostati 253 korteriomandi tehingut mis on ca 18,7% suurem võrreldes 2018.a.aastaga. Tehingute arv ja keskmise hinna kasv on suuremas osas seotud pensioni II samba reformiga ja kasvanud kohalikute elanike huvi investeerida pensionirahad kinnisvarasse. 2020. aasta tehingute arv langes (226 tk), kuid keskmise hind kasvas – 283 €/m^2 . 2021.aastal Jõhvi linna piirkonna korterite müügitehingute arv ja keskmise hind kasvasid – 309 tehingut keskmise hinnaga 345 €/m^2 ehk keskmise hind kasvas võrreldes 2020 aastaga ca 21,9%. 2022.aastal Jõhvi linna korteriturg oli üsna aktiivne – 284 tehingut keskmise hinnaga 455 €/m^2 . 2023.aaastal keskmise hinna tõus jätkus- 503 €/m^2 kuid tehingute arv langes ca 16% (244 tehingut). 2024.aastal mai kuu seisuga Jõhvi linnas oli müüdud 74 korterid keskmise hinnaga 560 €/m^2 .



Joonis 1. Jõhvi linna korteritehingute arv ja keskmised hinnad aastatel 2018–2024 kvartalite lõikes (03.06.2024 seisuga).

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Jõhvi linna korterituru on eelistatud peamiselt koterid, mis asuvad linnaosades hea infrastruktuuriga. Suuremas osas nõutakse 2- ja 3-toalisi kortereid. Eelistatakse remonditud 2-toalisi kortereid, mis asuvad korrusmajades või nn "stalini" aegsetes majades ja on suurema pindalaga. Osaliselt remonditud ja väga hästi remonditud 2-toaliste koterite hinnad jäävad vahemikku 20 000 kuni 30 000 €. Nõudlus 1-toaliste koterite järele on keskmise. Remontimata 1-toaliste koterite hinnad jäävad vahemikku 3 000 kuni 4 500 €. Osaliselt remonditud ja väga hästi remonditud 1-toaliste koterite hinnad jäävad vahemikku 5 000 kuni 10 000 €. 2-toaliste koterite järele on huvi keskmise. Müügiperioodid on 2-toalistel koteritel suhteliselt pikad, võivad ulatuda kuni 12 kuu pikkuseks. Eelistatakse kortereid, mis asuvad 9-korruuslistes majades, kuna seal on suured lodžiad ja tubade parem planeering. Remontimata 2-toaliste koterite hinnad jäävad vahemikku 7 500 kuni 9 500 € ning 3- ja 4-toaliste koterite hinnad vahemikku 10 000 kuni 20 000 €. Osaliselt remonditud ja väga hästi remonditud 2-toaliste koterite hinnad jäävad vahemikku 10 000 kuni 28 000 € ning 3- ja 4-toalistel vahemikku 20 000 kuni 55 000 €. 3- ja 4 toaliste koterite järele huvi on üsna suur. Põhjuseks on üsna väike pakkumiste arv.

Vastavalt Maa-ameti statistika järgi on Jõhvi linna korterite müügitihingute arv olnud alates 2020. aastast järgmine (seisuga 03.06.2024):

Aasta			Pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /m ²)			
	Pindala (m ²)	Arv		Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan
2020	10-29,99	108	26,60	956 680	3 000	19 000	100,33	703,93	322,11	335,12
	30-40,99	240	36,90	3 308 209	1 000	32 900	26,74	812,35	342,21	372,54
	41-54,99	172	48,30	3 765 070	6 000	64 900	144,58	1 287,70	420,83	451,92
	55-69,99	109	60,90	3 727 424	3 000	82 000	47,32	1 211,23	551,60	558,28
	70-249,99	44	83,70	2 292 600	22 000	118 000	301,61	1 074,22	566,18	605,42
	KOKKU	673	45,10	14 049 983	1 000	118 000	26,74	1 287,70	401,25	432,13
2021	10-29,99	172	26,30	1 655 830	850	21 500	30,04	770,61	338,97	366,07
	30-40,99	307	37,10	4 851 145	2 000	45 800	56,98	1 196,29	382,87	425,83
	41-54,99	304	48,40	7 071 590	4 000	50 000	85,29	1 023,26	447,23	479,82
	55-69,99	165	61,20	6 218 242	10 000	78 400	173,01	1 415,16	609,21	613,73
	70-249,99	43	83,60	2 428 386	1	157 000	0,01	1 197,18	694,71	674,33
	KOKKU	991	44,70	22 225 193	1	157 000	0,01	1 415,16	436,59	474,09

Aasta			Pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /m ²)			
	Pindala (m ²)	Arv	Keskmene	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmene
2022	10-29,99	159	26,40	1 897 066	650	24 400	33,51	1 166,67	416,67	453,17
	30-40,99	354	36,90	6 528 526	5 000	57 000	129,53	1 451,52	444,18	499,82
	41-54,99	232	48,30	6 317 079	3 000	62 500	71,60	1 242,54	519,21	563,04
	55-69,99	121	61,00	5 218 902	23	86 500	0,38	1 375,20	677,42	703,03
	70-249,99	42	86,20	2 814 277	30 000	145 000	353,33	1 484,14	770,45	777,17
	KOKKU	908	43,50	22 775 850	23	145 000	0,38	1 484,14	499,35	547,71
2023	10-29,99	32	26,60	477 449	5 000	31 000	180,51	1 119,13	520,33	559,38
	30-40,99	79	37,80	1 386 350	2 500	40 000	62,50	1 104,10	418,85	464,39
	41-54,99	77	48,20	1 658 205	3 000	63 000	57,58	1 281,27	394,06	449,15
	55-69,99	32	60,00	974 850	2 500	63 500	38,88	1 031,18	499,43	508,79
	70-249,99	24	79,10	1 368 750	18 250	104 000	229,56	1 407,31	667,58	724,82
	KOKKU	244	46,60	5 865 604	2 500	104 000	38,88	1 407,31	458,70	503,48
2024	10-29,99	11	26,10	160 799	7 000	25 000	279,46	919,12	543,48	559,37
	30-40,99	24	37,30	452 302	2 500	42 000	61,73	1 057,93	449,10	496,12
	41-54,99	27	46,60	624 490	2 500	55 000	60,68	1 193,06	433,84	494,98
	55-69,99	7	59,30	212 000	600	57 900	10,24	949,18	520,65	517,81
	70-249,99	5	97,10	662 900	40 000	235 000	551,72	2 043,48	957,35	1 274,64
	KOKKU	74	45,10	2 112 491	600	235 000	10,24	2 043,48	498,64	559,76

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

***Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut

Nõudlus

Eelistatakse, kas täiesti remontimata või siis laitmatu remondiga kortereid. Halvasti tehtud remondi eest ei olda nõus kõrgemat hindu maksma. Nõudlus on suurem 1-3 korrusel paiknevate karterite järele. Kõige suurem on nõudlus 30-55 m² suuruste karterite järele, mis enamasti on 1- ja 2-toalised ning väiksemad 3-toalised karterid. Nendega tehakse ka kõige rohkem tehinguid. Kõrgemalt on hinnatud kesklinna ja selle vahetus läheduses paiknevad karterid.

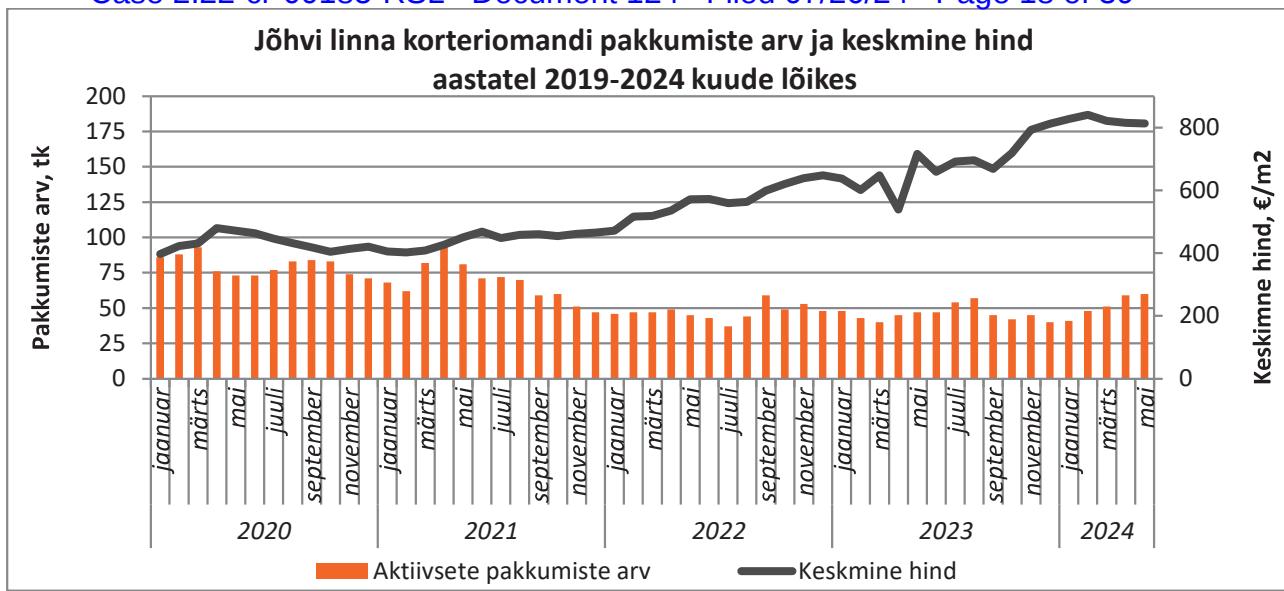
Eelistatumad on toimiva karterühistuga korralike karterelamute karterid. Karterite ostjateks on enamasti kohalikud inimesed, lastega ja lasteta noored pered ning keskealised, kes soovivad karterit vahetada

Pakkumine

Karterite pakkumiste arvu tõus on peatunud ning 2018. aasta teisest poolest on pakkumiste arv vähesel määral langenud. 2019. aastal oli Jõhvi linnas keskmiselt pakkumises 412 karterit, 2020. aastal aga see number langes 100-ni. 2021. aastal pakkumine kasvas kuni 110 karterini. 2022. aastal pakkumiste arv on kasvanud 160 karterini. 2023.aastal kasv jätkus- 175 karterini.

Jõhvi linna kinnisvaraturg soosib praegu ostjaid. Kuna pakkumisi on ikka veel palju, siis ostja saab valida ja dikteerida hindu. Mõnedes turusektorites on aga teatud karterite defitsiit, näiteks on väga väike pakkumine heas seisukorras 3- ja 4-toalistele karteritele. Turuolukorrale vastava hinnaga karterite müügiperiood on keskmiselt 3 kuud. Turuhinnast kõrgema hinnaga karterid püsivad pakkumises tunduvalt kauem.

Suured elamufondiga seotud projektid Jõhvi linnas puuduvad. Turul on üksikud karterelamud, mis on uusarenduse projekt või renoveeritud karterelamud. Rahu 16a, Veski 1, Sompa 2, A. H. Tammsaare 4, Nooruse 5a ja 7a karterelamud, mis on pärast 2000. aasta kasutusse võetud karterelamud, mida turundati kui uuselamuid ja milles müüdi järelturuhinnast tunduvalt kõrgema hinnaga kartereid ca 2007-2020. aastal.



Joonis 2. Jõhvi linna korteriomandi pakkumiste arv ja keskmise hind aastatel 2020–2024 kvartalite lõikes (01.06.2024 seisuga).

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Korterituru trendid:

- Nõutuimad on 2 kuni 8 korruste 2-, 3- ja 4-toalised korterid.
- Võrreldes 2023. aastaga korterite keskmise pinnaühiku hind on stabiilne nii maakonnas tervikuna, kui ka Jõhvi linnas. Kasvab pakkumine korterituru.
- Korterite pakkumiste maht on võrreldes tehingute arvuga ja turu mahuga kasvanud.

Prognoos:

- Üldine trend maakonnas on selline, et hinnad on stabiliseerunud.
- Kasvab nõudlus kvaliteetsema kinnisvara ja uusarenduste vastu.

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsiniud korterite müügitehinguid, mis paiknevad Jõhvi linnas väljakujunenud elamupiirkonnas. Välja on toodud vanemate paneel- ja kivikonstruktsioonidel korterelamute korterite tehingud, mis on 3-toalised ja teostatud 2023-2024.aastate jooksul:

Nr.	Aadress	Kuupäev	Eluruumi pind, m ²	Hind*, €	Hind, €/m ²	Korterelamu ja korteri kirjeldus
1.	Hariduse tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	04.2024	57,8	28 500	493,0	<u>Hoone:</u> 1973.a. 9-korraseline tellistest korterelamu, rahuldas/heas seisukorras. <u>Korter:</u> 4/9 korras, tubade siseviimistlus on rahuldas. Sanruumide viimistlus on rahuldas, santehnika on olemas. Kaugküte. Lodža on olemas. 3 tuba. Parkimine KÜ parklas.
2.	Narva mnt, Jõhvi linn, Jõhvi vald	10.2023	56,9	30 000	527	<u>Hoone:</u> 1973.a. 5-korraseline plokkidest korterelamu, rahuldas seisukorras. <u>Korter:</u> 3/5 korras, tubade siseviimistlus on hea. Sanruumide viimistlus on hea, on olemas leiliruum, santehnika on olemas. Kaugküte. Lodža puudub. 3 tuba. Parkimine KÜ parklas.
3.	Narva mnt, Jõhvi linn, Jõhvi vald	08.2023	57,2	45 000	787	<u>Hoone:</u> 1973.a. 5-korraseline plokkidest korterelamu heas seisukorras. <u>Korter:</u> 1/5 korras, tubade siseviimistlus on väga hea. Sanruumide viimistlus on väga hea, santehnika on olemas. Kaugküte. Lodža puudub. 3 tuba. Parkimine KÜ parklas.
4.	Kaare tn,	06.2023	57,4	30 000	523	<u>Hoone:</u> 1968.a. 5-korraseline plokkidest korterelamu rahuldas seisukorras.

Nr.	Aadress	Kuupäev	Eluruumi pind, m ²	Hind*, €	Hind, €/m ²	Korterelamu ja korteri kirjeldus
	Jõhvi linn, Jõhvi vald					<u>Korter:</u> 1/5 korras, tubade siseviimistlus on hea. Sanruumide viimistlus on hea, sanitsehnika on olemas. Kaugküte. Lodža puudub. 3 tuba. Parkimine KÜ parklas.
5.	Narva mnt, Jõhvi linn, Jõhvi vald	06.2024	62,2	26 000	418	<u>Hoone:</u> 1986.a. 5-korraseline plokkidest korterelamu, rahuldas seisukorras. <u>Korter:</u> 2/5 korras, tubade siseviimistlus on rahuldas/hea. Sanruumi viimistlus on hea, sanitsehnika on olemas. Kaugküte. Lodža on olemas. 3 tuba. Parkimine KÜ parklas.
6.	Roosi tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	04.2023	62,5	46 350	756	<u>Hoone:</u> 1984.a. 4-korraseline tellistest/plokkidest korterelamu, heas seisukorras. <u>Korter:</u> 4/4 korras, tubade siseviimistlus on hea. Sanruumide viimistlus on hea, sanitsehnika on olemas. Kaugküte. Lodža on olemas. 2 tuba. Parkimine Roosi tänaval.
7.	Veski tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	02.2023	58,8	56 000	952	<u>Hoone:</u> 2007.a. 9-korraseline paneelidest korterelamu, heas/väga heas seisukorras. <u>Korter:</u> 5/8 korras, tubade siseviimistlus on hea/väga hea. Sanruumide viimistlus on hea/väga hea, sanitsehnika on olemas. Kaugküte. Lodža on olemas. 3 tuba. Parkimine KÜ parklas.

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

*Tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs³

Hinnatava vara lõppkasutajad	Keskmine sissetulekuga pered lastega, kes tööalaselt või muul moel on seotud Jõhvi linnaga.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Stabiilne keskmene sissetulek või muudest allikatest pärinevad maksevahendid olemas. Isikud, kes ostavad esimest elamispinda või vahetavad eluaset Jõhvi linnas, otsivad heas või väga seisukorras korterit eelstatud piirkonnas.
Kas hinnatav vara rahuldatub turusegmendi nõudeid	Rahuldatub keskmisel määral, kuna vara paikneb Jõhvi linna sotsiaalobjektide läheduses, korterelamu asub eelstatud piirkonnas ja on heas seisukorras, lodža on olemas, lisaks on kohalikul elamuturul nõutud sellise toalisusega korterid. Negatiivsed tegurid: korter asub vähe eelstatud esimesel 1. korrusel.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetselt välja tuua, pigem arvestatav osa
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, pigem arvestatav osa
Arendusprojektid	Hindamise ajal uued arendusprojektid (korterelamud) Jõhvi linnas puuduvad või ei ole alustatud.
Konkureeriv pakkumine turul	Hinnatava varaga sarnane pakkumisinfo on toodud punktis 4.2.3
Müügiperiood	Keskmine müügiperiood on sarnastel varadel kuni 6 kuud
Müügihinnad	Pigem stabiilsed eeldusel, et majanduslik olukord ei halvene.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

³ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüs osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui piika aja jooksul vara müükse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüs kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõndluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivselt.

4.2.3. Pakkumine

Kinnisvaraportaalide city24.ee informatsiooni kohaselt Jõhvi linnas on hindamise ajal müügis 52 korterit, neist neliteist 3-toalist korterit mille suurus on 55-70 m², mis on sarnase ajastu, arhitektuuri ja planeeringutega korterid. Selle suurusega korterite pakkumishinnad jäavat vahemikku 28 000 € kuni 59 000 €. Pakkumishinnad erinevad sõltudes asukohast, maja tüübist, seisukorras, suurusest ja kohtkindla väärtsliku sisseseade olemasolust.

Toome välja valiku müügis olevaid hinnatavaga sarnaseid kortereid Jõhvi linnas:

Asukoht	Hind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainfo
Kaare tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	59 000	57,9	1 019,0	Heas seisukorras korter, asub 3 korrusel, on olemas köögimööbel. Keskküte. Lodža/rödu puudub. 1969.a. rahuldas seisikorras 5-korrueline tellistest korterelamu. Parkimine KÜ parklas.
Kaare tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	44 999	58,5	769,0	Heas/väga heas seisukorras korter, asub 5 korrusel, on olemas köögimööbel. Keskküte. Lodža/rödu puudub. 1967.a. rahuldas seisikorras 5-korrueline korterelamu. Parkimine KÜ parklas.
Narva mnt, Jõhvi linn, Jõhvi vald	35 900	55,9	642,2	Heas seisukorras korter, asub 5 korrusel, on olemas köögimööbel. Keskküte. Lodža/rödu on olemas. 1961.a. heas seisikorras 5-korrueline korterelamu. Parkimine KÜ parklas.
Kivi tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	28 000	61,6	454,5	Rahuldas/heas seisukorras korter, asub 2 korrusel, on olemas köögimööbel. Keskküte. Lodža/rödu on olemas. 1966.a. rahuldas seisikorras 2-korrueline tellistest korterelamu. Parkimine KÜ parklas.

Allikas: city24.ee

Hinnatav vara ei ole avalikus müügis.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

4.3. Parim kasutus

Vara parim kasutus: Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemalt kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtsuse (EVS 875-1).

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine eluruumina, mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab eluruumide olemasolu), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hinnatava vara juriidiline sihtstarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete korteriomandite vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtsuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutus puudub.

Arvestades hindajale teada olevat informatsiooni (katastriüksuse sihtotstarve, olemasolev kasutus ja üldplaneering) on eksperthinnangu koostaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus elamispinnana (korter).

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varaga sarnaste varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehtinguid.

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehtingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtsust. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehtingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmise tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtuse hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri teingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitarvara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks tehtud vaba turu tingimustes väärtsuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised teingud:

Aadress	Kuupäev	Eluruumi pind, m ²	Hind*, €	Hind, €/m ²	Korterelamu ja korteri kirjeldus
Hariduse tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	04.2024	57,8	28 500	493	<u>Hoone:</u> 1973.a. 9-korraseline tellistest korterelamu, rahuldasvas/heas seisukorras. <u>Korter:</u> 4/9 korras, tubade siseviimistlus on rahuldas. Sanruumide viimistlus on rahuldas, santehnika on olemas. Kaugküte. Lodža on olemas. 3 tuba. Parkimine KÜ parklas.
Narva mnt, Jõhvi linn, Jõhvi vald	10.2023	56,9	30 000	527	<u>Hoone:</u> 1973.a. 5-korraseline plokkidest korterelamu, rahuldasvas seisukorras. <u>Korter:</u> 3/5 korras, tubade siseviimistlus on hea. Sanruumide viimistlus on hea, on olemas leiliruum, santehnika on olemas. Kaugküte. Lodža puudub. 3 tuba. Parkimine KÜ parklas.
Kaare tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	06.2023	57,4	30 000	523	<u>Hoone:</u> 1968.a. 5-korraseline plokkidest korterelamu rahuldasvas seisukorras. <u>Korter:</u> 1/5 korras, tubade siseviimistlus on hea. Sanruumide viimistlus on hea, santehnika on olemas. Kaugküte. Lodža puudub. 3 tuba. Parkimine KÜ parklas.

Allikas: Maa-ameti teingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

*Tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Võrdlustehingutena on kasutatud turuanalüüs is röhutatult välja toodud teinguid. Teisi teinguid ei ole kasutatud, sest need teingud on liialt erinevad korteri olemuselt, seisukorralt, tubade arvult, korruselt või on teing toimunud liialt kaua aega tagasi ja turusituatsioon võib olla muutunud.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud teinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus. Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt teingute osapoolteks eraiskud, mistõttu võetakse võrdlusvarade teinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu teingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbija jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ⁴	Võrdlusühikuks valime tervikhinna , kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini ning turuosalised langetavad sarnaste varade osas ostuotsuseid just lähtudes tervikhinnast.
Võrdluselementide valik ⁵	<ul style="list-style-type: none"> Ajaline kohandus – võrreldes 2023. juunist pole muutunud korterite keskmise pinnaühikuhind nii maakonnas tervikuna kui ka Jõhvi linnas. <p>Võrdluselementideks on lisaks teingu ajale valitud järgmised enim vara väärust mõjutavad tegurid:</p>

⁴ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtsus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁵ Võrdluselement on vara või teingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtsuse kujunemisel (EVS 875-11)

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted

	<ul style="list-style-type: none"> Asukoht —eelistatud on linnaosa, mis asub eemal tööstus aladest, parema infrastruktuuriga ja hoonestatud 5 ja 9- korruseliste korterelamutega. Hinnavahe kuni 5-10%. Hoone tüüp, ehitusaasta ja seisukord – uutes ja renoveeritud hoonetes paiknevad korterid on enam hinnatud, samuti on oluline hoone seisukord, projektlahendus ja arhitektuur. Ruumide seisukord – hinnavahe kvaliteediklasside vahel võib olla kuni 20-30% erandjuhul kuni 50%, samuti mõjutab hinda väärtsiliku kohtkindla mõõbli olemasolu. Eluruumi pind – väiksema pindalaga korterite ruutmeetri hinnad turul körgemad; tervikhinnad on üldiselt körgemad suurtematel korteritel. Korras – vähem eelistatud on liftita nelja ja viiekorruselistes majades esimese ja viimase korruse korterid. Samuti on vähem eelistatud 3-korruselistes majades esimese korterid. Lodža/rödu – tavapäraselt eelistatakse rohkem lodžadega korterid. Lodžaga ja ilma lodžata korterite hinnavahe on tavaliselt 5%, sõltuvalt lodža viimistluse tasemest ja raamide tüübist võib täiendav hinnavahe olla veel 5%. Kohandame. Lisategurid – leiliruumi, garderoobiruumi olemasolu on hinda mõjutav tegur. Kohandame. Parkimine – korterelamu juures asuvate parkimisaladega korterid on turuosaliste seas körgemalt eelistatud. <p>Muid parameetreid ei ole võrdlusellementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.</p>
--	---

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÖRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind, €	Hindamisel lähtutu tervik hinnast juuni 2024	28 500	30 000	30 000
Tehinguhind, €/m ² /korteri eluruumi pinna arvestuses		493	527	523
Tehingu aeg		aprill 2024.	oktoober 2023.	juuni 2023.
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud hind, €		28 500	30 000	30 000
Asukoht:	Roosi tn 6-1, Jõhvi linn, Jõhvi vald	Hariduse tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	Narva mnt, Jõhvi linn, Jõhvi vald	Kaare tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Korterelamu seisukord:	1984a. 4-korraseline tellistest/plokkidest korterelamu, seisukord on hea	1973.a. 9-korraseline tellistest/plokkidest korterelamu, seisukord on rahuldag/hea	1973.a. 5-korraseline plokkidest korterelamu, seisukord on rahuldag.	1968.a. 5-korraseline tellistest korterelamu, seisukord on rahuldag
Võrdlus		halvem	halvem	halvem
Kohandus		5%	10%	10%
Korteri seisukord:	korteri üldine seisukord on hea	korteri üldine seisukord on rahuldag	korteri üldine seisukord on hea	korteri üldine seisukord on hea
Võrdlus		halvem	samaväärne	samaväärne
Kohandus		10%	0%	0%
Eluruumi pind (m²):	61,7	57,8	56,9	57,4
Võrdlus		sarnane	sarnane	sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Korras:	1/4	4/9	3/5	1/5
Võrdlus		parem	parem	samaväärne
Kohandus		-5%	-5%	0%
Lodža:	on olemas	on olemas	puudub	puudub
Võrdlus		samaväärne	halvem	halvem
Kohandus		0%	5%	5%
Lisa tegur:	puuduvad	puudub	leiliruum	puudub
Võrdlus		samaväärne	parem	samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%

	HINNATAV VARA	VÖRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Parkimine:	Roosi tänaval, kinnistul parkimis võimalus puudub	korterelamu territooriumil, parkimine reguleeritakse korteriühistu poolt	korterelamu territooriumil, parkimine reguleeritakse korteriühistu poolt	korterelamu territooriumil, parkimine reguleeritakse korteriühistu poolt
<i>Võrdlus</i>		<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
<i>Kohandus</i>		-5%	-5%	-5%
Summaarne kohandus		5%	0%	10%
Kohandatud hind, €		29 925	30 000	33 000
Kohanduste absoluutväärtuste summa		25%	30%	20%
Osakaal lõpphinnas:	1	0,35	0,25	0,40
Kaalutud hind, €		10 474	7 500	13 200
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €	31 174 €			

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Keskmine kohandatud tehinguhind: $10\ 474 + 7\ 500 + 13\ 200 = 31\ 174$ €.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 31 174 € ehk ümardatult **31 000 €, s.o 502 €/m² korteriomandi eluruumi pinna kohta.**

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6-1** asuva korteriomandi registriosa nr 3187508 turuväärtus väärtuse kuupäeval on **31 000 € (kolmkümmend üks tuhat eurot).**

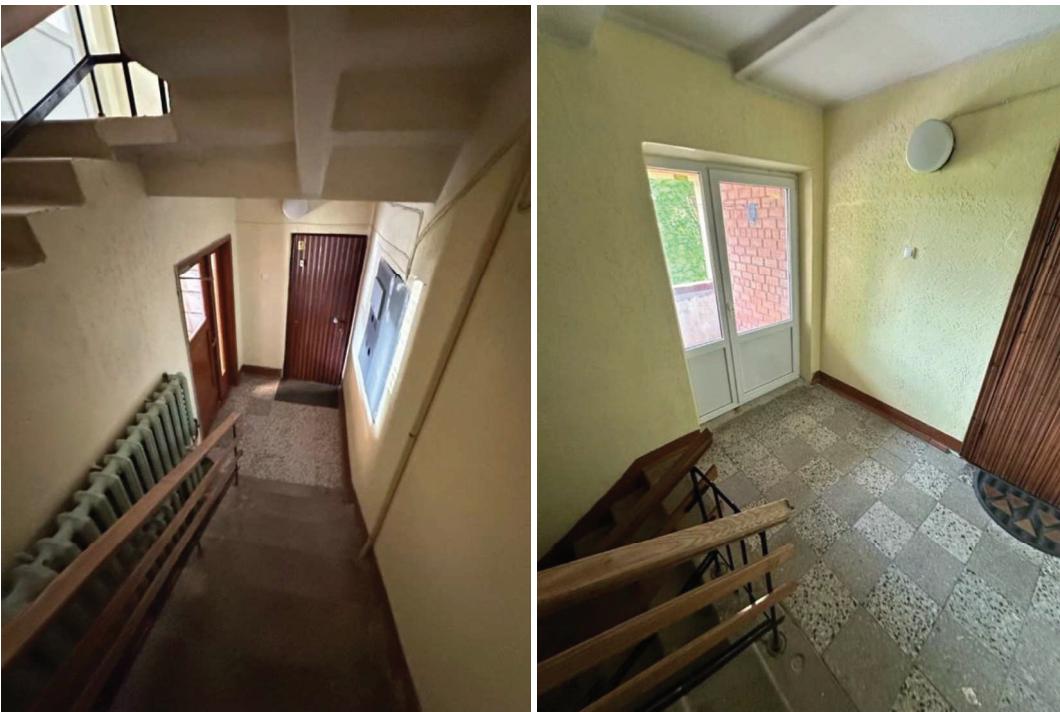
Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 5\%$. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

Lisa 1. Fotod

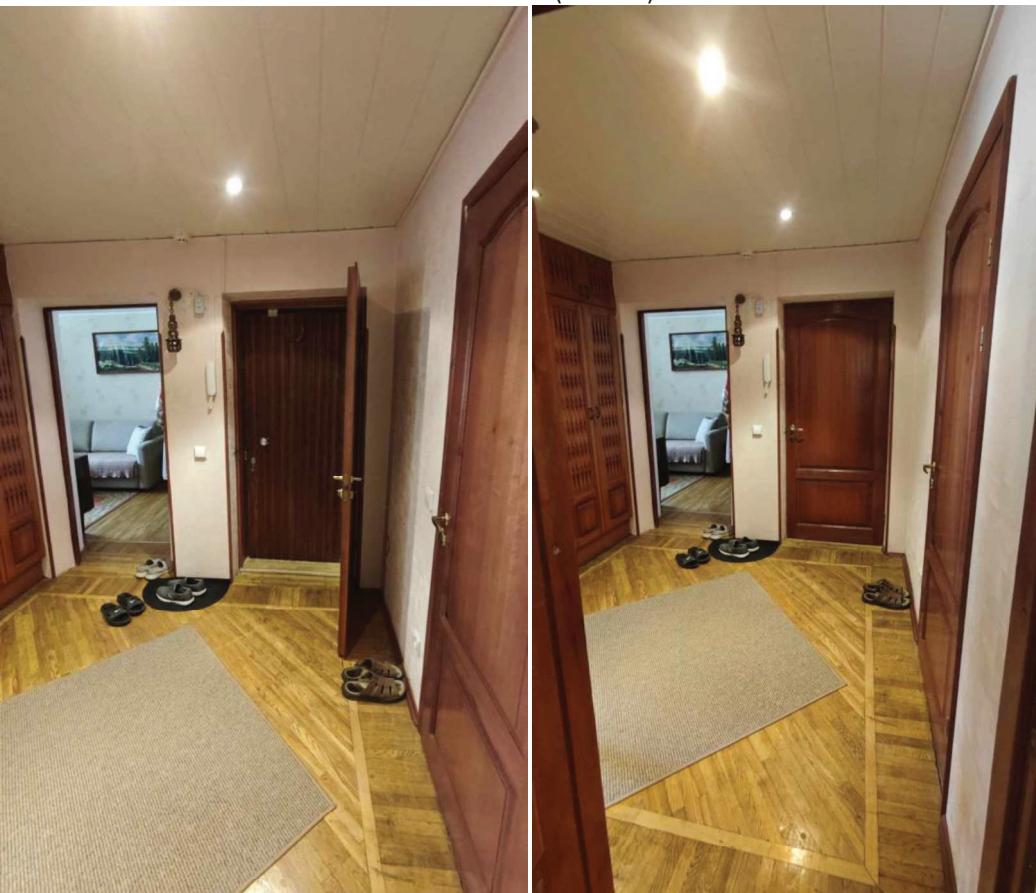
Korterelamu välisvaated:



Sissepääs ja trepikodade seisukord:



Korteri siseviimistlus
Esik-koridor (välisuks):



Elutuba:



Magamistuba nr.1 lodžaga:



Magamistuba nr.2:



Wc- ja vannituba:



Köök:

*Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus, 03.06.2024*

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	3187508
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	1
Korteriühistu registrikood	80076862

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS**Katastripiidaja märkeid yaata maakatastrist**

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	25301:007:0160	Elamumaa 100%, Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6.	2041,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 13.02.2021.	kehtiv
617/8816 mõttelist osa kinnisajast ja eriomandi ese eluruum nr 1, mille üldpind on 61,70 m ² ja mille tähistus plaanil on 1. Teised sama kinnisaja korteriomandid nr 3187608, 3187708, 3187808, 3187908, 3188008, 3188108, 3188208, 3188308, 3188408, 3188508, 3188608, 3188708, 3188808. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 7.11.2001 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Galina Turögina (isikukood 45203102253)	07.11.2001 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.04.2003. Kohtnikuabi T. Karu	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsitlusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Vadim Frik

Kuupäev: 03.06.2024 07:33:07

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](https://kinnistusraamat.rik.ee).Allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee>

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte**Elamu 14krt (EHR kood 102006608)****Ehitise üldinfo**

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6
Ehitisregistri kood	102006608
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	elamu 14krt
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	1984
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m ²)	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222) 881,6
Eluruumide pind kokku	881,6
Mitteleluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmned

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m ²)	384,0
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Köetav pind (m ²)	
Suletud netopind (m ²)	1 193,1
Üldkasutatav pind (m ²)	60,3
Tehnopind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	4
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m ³)	3 872,0
Maapealsete osa maht (m ³)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis
Välisseina liik	tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	keraamiline tellis
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteritav raudbetoon
Katuse ja katusagede kandva osa materjali liik	monteritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistasiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kaugküte
Soojusallika liik	katel; kaugküte
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
1	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ruumikuju automaatne kanne Maa-ameti infosüsteemist
	Hooneosa aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6-1
	Ehitise osa pind (m ²)	61,7
	Köetav pind (m ²)	0,0
	Rõduude ja lõdžade pind (m ²)	
	Tubade arv	3
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	kaugküte
	Soojusallika liik	katel
	Energiaallika liik	

Allikas: <https://livekluster.ehr.ee>

Lisa 4. Korterelamu eksplikatsiooni väljavõte.

 EESTI VABARIIGI MAAREGISTER HOOGENREGISTER TA-D-VIRU MAAKOND		MAJAVALDUSE ARVESTUSLIGI ELAMISPIND KOKKU									
Kohtla-Järve Tehnilise Inventariseerimise Büroo											
MAJAVALDUSE ASUKOHT:		KOHTLA-JÄRVE LINN, ROOSITÄNAV, N° 9.									
MAJAVALDUSE VALDAJA		TIK, EESTI PÖLEVKIVI "EKV. JÖHVI" M.									
Kood	Ehitise nimetus	Puhkrustatav	VALISSEINTE MATERJAL	Kuigi hekkustatud m²	Kuigi hekkustatud m²	Kuigi hekkustatud m²	Kuigi hekkustatud m²	MÄRKUSED			
								Elam	Alune pind m²	Huone m²	Teist pind m²
1	ELAMU	4	KÄRGTELLIS	RUBEROID-BITUUMEN	5	469	388,8	5872	3957		
2	KAN. KAEVUD	-	-	-	-	1,6	-	1,6	1,6		
KRUUNDI PIND		-	M²	KASUTATAV MAA-ALA		-	M²	TAISEHITATUD		-	%
BÜROO JUHATAJA		R. TERNANT	10000 M²		INV. TOIMIK NR.		TOIM. ARV	22	MÖÖT E		50M
ADM. TÖÖDEDE		R. TERNANT	10000 M²								

Allikas: omanik

Lisa 5. Korterelamu rekonstruktsiooniprojekt, väljavõte



Töö nr:

RPOP 1117 / ROOSI TN 6

Tellija:

ROOSI TN 6 KÜ, registrikood 80076862
Roosi tn 6-12, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Virumaa 41538
Tel (+372) 5554 7253

Kontaktisik:

Juliana Krölova, mob tel. +(372) 5554 7253

Ehitise asukoht:

Ida-Virumaa, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6

Katastriüksuse tunnus:

25301:007:0160

Teostaja:

OÜ RevPro Est, registrikood 11334419, MTR EEP000987
Jaama 22a 41532 Jõhvi linn
tel. +(372) 33 56360, +(372) 529 0601
e-post: revpro.sk@gmail.com**HOONE REKONSTRUEERIMINE**

Ehitusprojekti stadium: Eelprojekt (EP)

Vastutav pädev isik: *allkirjastatud digitaalselt* Svetlana KrölovaProjekteerija: *allkirjastatud digitaalselt* Olga Pentinen

Jõhvi

13 Detsember 2017.a.

Vastutav pädev isik:
Koostas: projekteerijaS. Krölova
O. Pentinen

I(34)

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Tellija lähteülesanne

Käesolev eelprojekt on koostatud Jõhvi linnas, Roosi tn 6 asuva hoone rekonstrueerimine:

- lamekatuse lisasoojustamine;
- välisseinte lisasoojustamine ja viimistlemine;
- sokli soojustamine ja välisviimistlus;
- majandus lodža klaasimine;
- lodžad korterite klaasimine.

3.2 Arhitektuuri üldlahendus

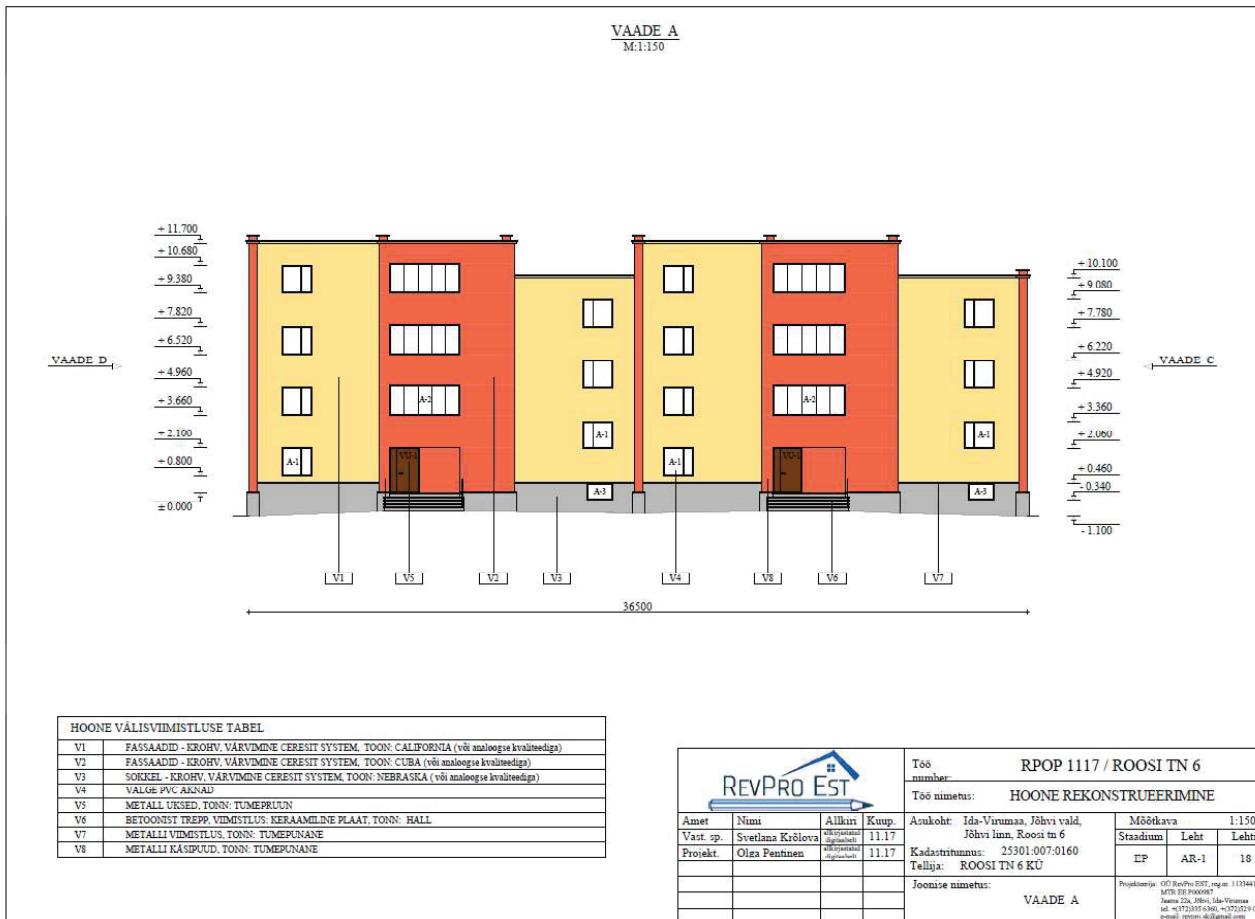
Käesolev projekt on väljatöötatud hoone rekonstrueerimiseks:

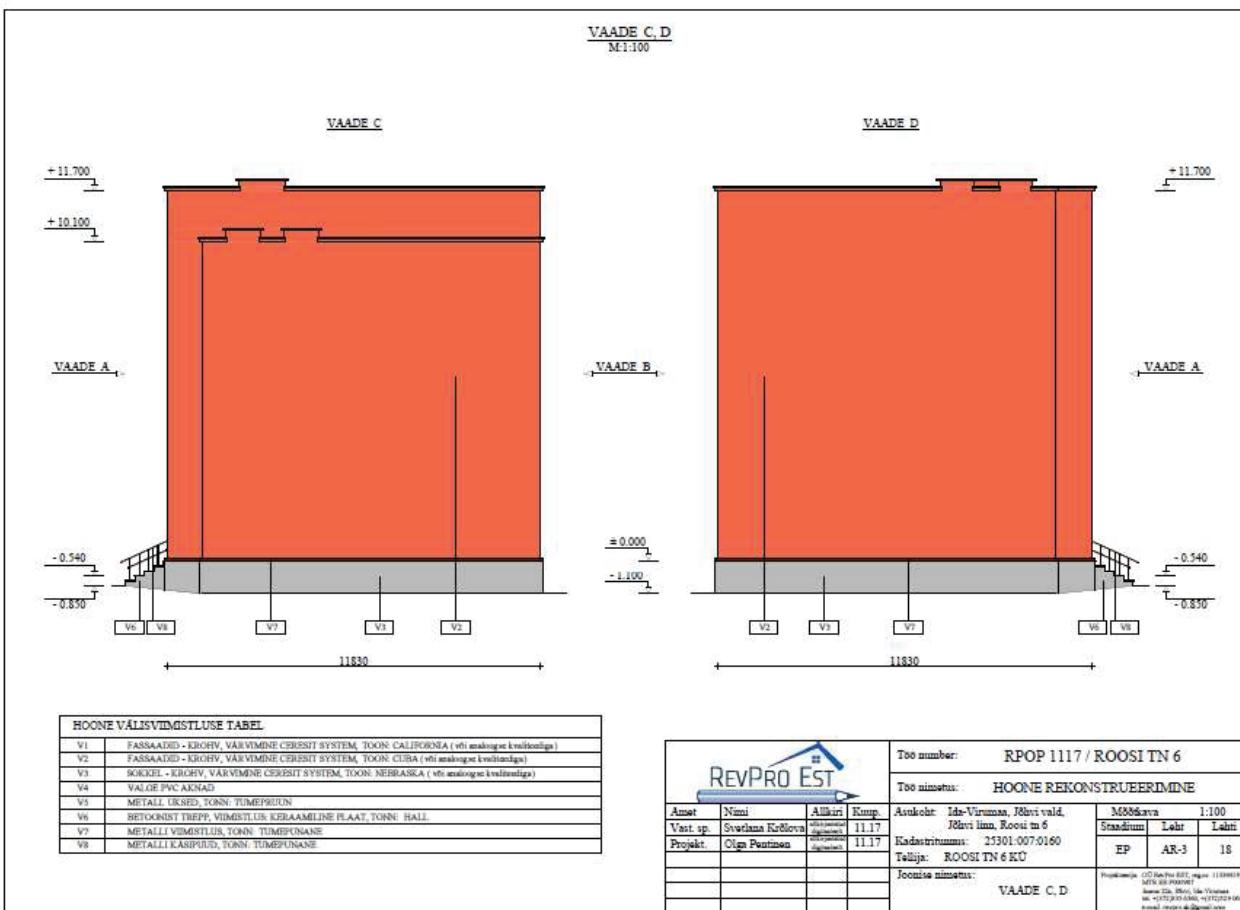
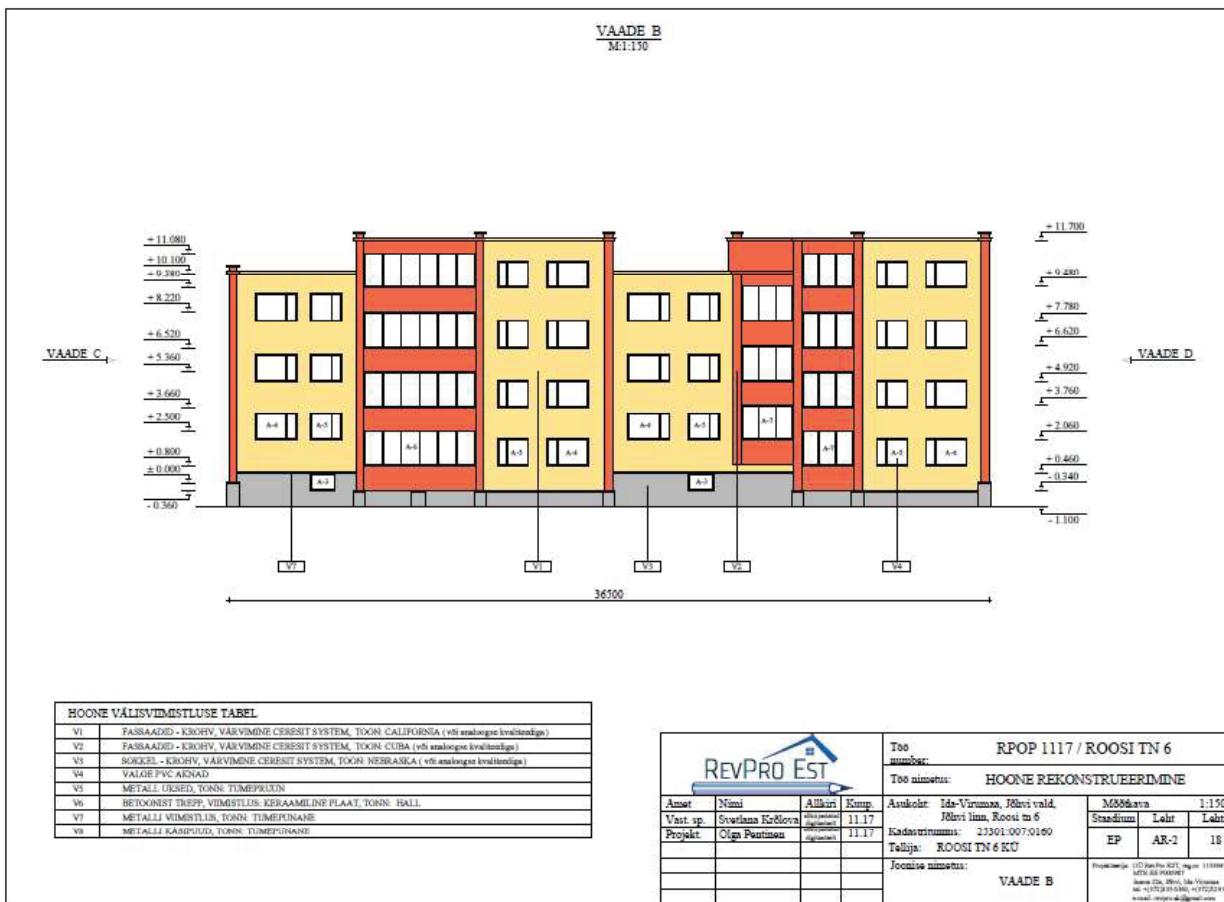
- lamekatuse lisasoojustamine;
- välisseinte lisasoojustamine mineraalvillaga (150 mm), soojustussüsteem WM ja viimistlemine (katmine dekoratiivkrohviga);
- sokli soojustamine polüstürooliga (150 mm), soojustussüsteem VWC ja välisviimistlus (katmine dekoratiivkrohviga);
- **majanduslodžade klaasimine;**
- korterite lodžade klaasimine.

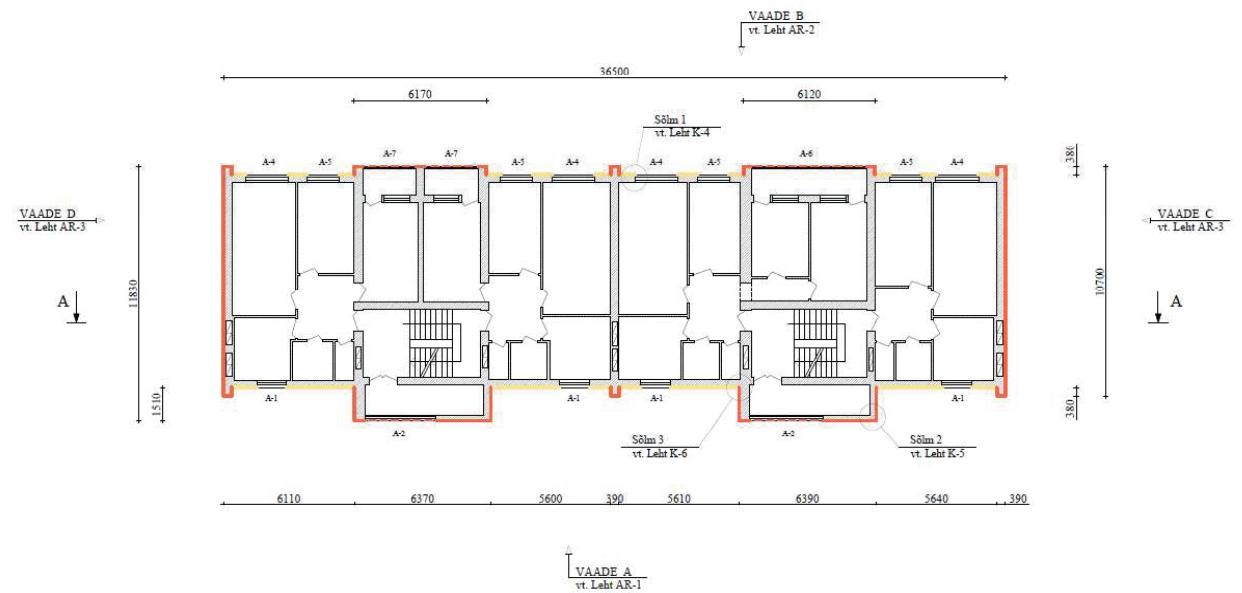
3.3.7 Lodžade klaasimine ja välisviimistlus

Projektiga on ettenähtud:

- majanduslodžade klaasimine ja piirde soojustatakse ja viimistletakse;
- lodžad korterites klaasitakse ja piirde soojustatakse ja viimistletakse.





ESIMEEST NELJANI KORRUUSE PLAAN (Välisviimistlus)
M:1:150

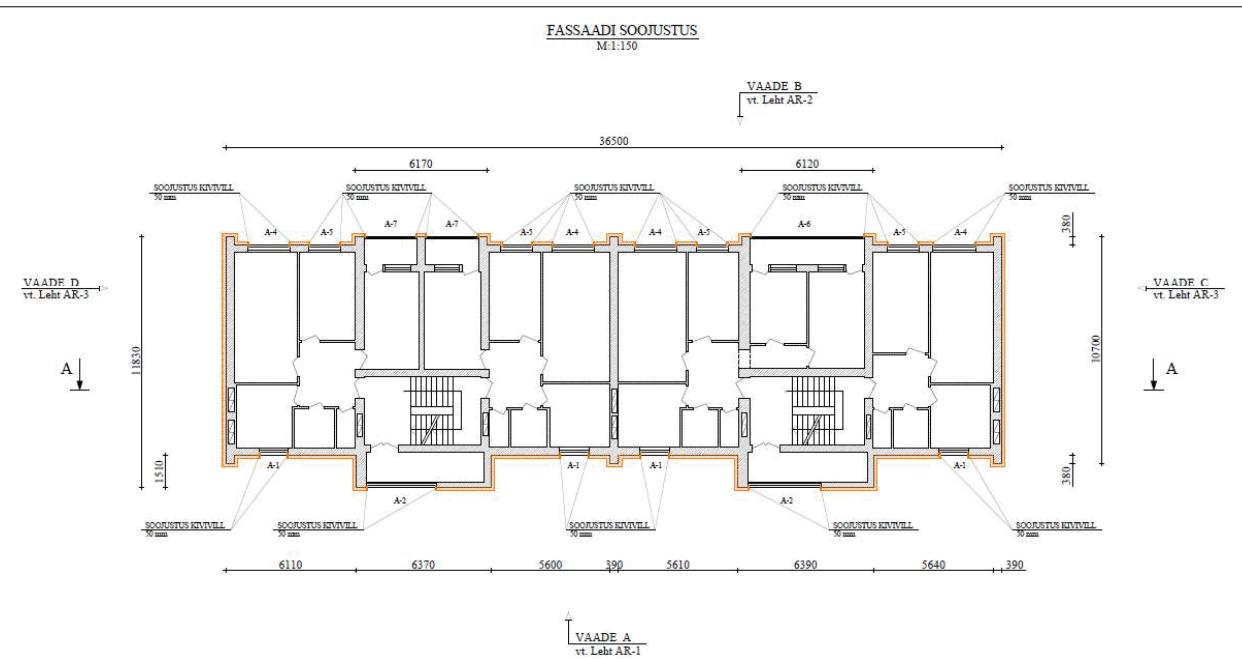
MÄRKUSED

- OLEMASOLEVAD SEINAD (TELLIS)
- KROHV, VÄRVIMINE CERESIT SYSTEM, TOON: CALIFORNIA (või analoogse kvaliteediga)
- KROHV, VÄRVIMINE CERESIT SYSTEM, TOON: CUBA (või analoogse kvaliteediga)

REVPRO EST				Töö number:	RPOP 1117 / ROOSI TN 6	
				Töö nimetus:	HOONE REKONSTRUEERIMINE	
Amet	Nimi	Allkiri	Kuup.	Asukoht:	Ida-Virumaa, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6	Mõõdkava 1:150
Vast. sp	Svetlana Krölova	olekustest digitaalselt	11.17	Kadastritunnus:	23301-007-0160	Stadionum Leht Leht
Projekt	Olga Pentinen	olekustest digitaalselt	11.17	Teljus:	ROOSI TN 6 KU	EP AR-5 18
				Joonise nimetus:	ESIMEEST NELJANI KORRUUSE PLAAN (Välisviimistlus)	
				Projektorija:	REVPRO EST, reg. nr. 11334419 Jaama 2a, 3801, Ida-Virumaa tel. +3723536500, +37235290600 email: revpro.est@gmail.com	

FASSAADI SOOJUSTUS

M:1:150



MÄRKUSED

- OLEMASOLEVAD SEINAD (TELLIS)
- SOOJUSTUS KIVVILL, 150 mm

REVPRO EST				Töö number:	RPOP 1117 / ROOSI TN 6	
				Töö nimetus:	HOONE REKONSTRUEERIMINE	
Amet	Nimi	Allkiri	Kuup.	Asukoht:	Ida-Virumaa, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6	Mõõdkava 1:150
Vast. sp	Svetlana Krölova	olekustest digitaalselt	11.17	Kadastritunnus:	23301-007-0160	Stadionum Leht Leht
Projekt	Olga Pentinen	olekustest digitaalselt	11.17	Teljus:	ROOSI TN 6 KU	EP AR-8 18
				Joonise nimetus:	FASSAADI SOOJUSTUS	
				Projektorija:	REVPRO EST, reg. nr. 11334419 Jaama 2a, 3801, Ida-Virumaa tel. +3723536500, +37235290600 email: revpro.est@gmail.com	

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooleltult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt töesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsides ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja	Hindamisaruande kinnitaja
<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Vadim Frik Kutseline nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 207203 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Lea Kull Kinnisvara hindaja, tase 6 kutsetunnistus nr 163047 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Registriosa:

Registriosa number	3187508
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	1
Korteriühistu registrikood	80076862

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	25301:007:0160	Elamumaa 100%, Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Roosi tn 6.	2041,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 13.02.2021.	kehtiv
617/8816 mõttelist osa kinnisajast ja eriomandi ese eluruum nr 1, mille üldpind on 61,70 m ² ja mille tähistus plaanil on 1. Teised sama kinnisaja korteriomandid nr 3187608, 3187708, 3187808, 3187908, 3188008, 3188108, 3188208, 3188308, 3188408, 3188508, 3188608, 3188708, 3188808. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 7.11.2001 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Galina Turõgina (isikukood 45203102253)	07.11.2001 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.04.2003. Kohtunikuabi T. Karu	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Asutus: Advokaadibüroo LEVIN OÜ

Nimi: Esta Press

Kuupäev: 05.06.2024 17:02:53

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).